

Gemeinde

# Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

2. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 40  
„Oberding Süd III“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: ODI 2-38a

Bearb.: Baz/Ber

Plandatum

09.09.2016  
04.04.2017

## Begründung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurnummern 295/14,- 16, Teilfläche 295/17, 296, 296/3,- 4 der Gemarkung Oberding.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Oberding hat am 22.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Oberding Süd III“ zu ändern.

Die vorliegende Änderung ist die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans i. d. Fassung vom 06.10.1998. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Mit Schreiben vom 03.11.2015 beantragte der Grundstückseigentümer der Grundstücke Flurnummern 295/14,- 16, Teilfläche 295/17, 296, 296/3,- 4 für seine Grundstücke, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 Oberding Süd III zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding sind die zu ändernden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 nördlich der Fl. Nr. 297/1 (Wasserzweckverband) und Fl. Nr.297.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen. Daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit entfällt die Erfordernis eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

## 2 Planungsziele

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Oberding Süd III“ auf der Südseite des Geltungsbereiches an Stelle der bisher festgesetzten Bebauung mit zwei Einzelhäuser und einer Hausgruppe (3 Reihenhäuser) zwei Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

## 3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Bei der Beauftragung des ersten Planentwurfs wurde im Rahmen der Variantenprüfung die Möglichkeit einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern auf einem Baugrund von 1670 qm geprüft (Bisher zwei Einzelhäuser und eine Hausgruppe). Hier hat sich gezeigt, dass die Anordnung von Stellplätzen und Garagen nur in unmittelbarer Nähe der Gebäude geplant werden kann. Dadurch werden die Belichtung, Besonnung, Belüftung, sozialer Abstand, sowie die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner beeinträchtigt. In der Folge wurden vom Grundstückseigentümer ca. 600 qm mehr Baugrund zu Verfügung gestellt also insgesamt 2270 qm, um dieses Vorhaben zu ermöglichen.

Auf dem ca.2270 qm großen Grundstück im südlichen Bereich des Bebauungsplanes werden anstelle der zwei Einzelhäuser und der Hausgruppe (3 Reihenhäuser) mit insgesamt ca. 600 qm Grundfläche und 12 Wohneinheiten zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 500 qm Grundfläche und 15 Wohneinheiten sowie die dazugehörigen Garagen und Stellplätze vorgesehen.

Die zulässige Grundfläche wurde von insgesamt 600 qm auf 500 qm Grundfläche reduziert. Bezogen auf die Nettobaufläche errechnet sich daraus für Hauptgebäude eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,22. Die für die einzelnen Grundstücke westlich und nördlich des Baugebietes ermittelte GRZ variiert im Be-

stand zwischen 0,25 und 0,27.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt GRZ von max. 0,7 überschritten werden. Dieser hohe Versiegelungsgrad resultiert daraus, dass die Mehrfamilienhäuser eine hohe Anzahl an Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten benötigen. Trotz der Erhöhung der Gesamt GRZ gegenüber dem Bestand im westlichen und nördlichen Bereich des Änderungsgebietes passen sich die neu entstehenden Kubaturen städtebaulich verträglich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist begrenzt. Im Bauraum 1 (BR1) sind maximal 6 Wohneinheiten und im Bauraum 2 (BR2) maximal 9 Wohneinheiten zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen. Bisher sind im Bebauungsplan für ein Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und für ein Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan sind somit insgesamt 12 Wohneinheiten zulässig.

Durch die geplanten Mehrfamilienhäuser soll bewusst die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere bis mittlere Wohnungen zu errichten, da für diese aus Sicht der Gemeinde verstärkter Bedarf besteht, gerade in Bezug auf junge Menschen.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird keine Änderung der Dachneigung und Dachform von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe wird von 6,0 m auf 6,5 m erhöht. Sie wird gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die unmittelbare Nachbarbebauung (Sonnenstr. 19) weist ebenfalls eine Wandhöhe von ca. 6,5 m auf.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt, da der Eingriff vor der Änderung des Bebauungsplans bereits zulässig war und die Eingriffsintensität nicht verändert wird.

#### 4 Fortgeltende Festsetzungen

Über die geänderten Festsetzungen hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Oberding Süd III“ unverändert fort.

Gemeinde:

Oberding, den ..... 28.07.2017 .....

*B. Mücke*

.....  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)